

**MODEL HARGA LAHAN KOTA MAGELANG
(Studi Kasus: Kota Magelang)**

Prastika Wijayanti¹ dan Widjonarko²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
email : w_prastika@yahoo.com

Abstrak: Lahan tidak hanya merupakan kebutuhan bermukim, tetapi juga tempat untuk berinteraksi sosial dan menjalankan aktivitas. Peningkatan jumlah penduduk akan meningkatkan kebutuhan lahan sehingga mempengaruhi persaingan harga lahan. Hal itu terjadi di Kota Magelang. Keberadaan pusat kota sebagai pusat aktivitas penduduk di Kota Magelang yang ditunjang dengan sarana prasarana mempengaruhi variasi guna lahan tertentu yang cenderung memiliki nilai ekonomis tinggi. Keterbatasan lahan dan persaingan harga lahan di pusat kota mempengaruhi perkembangan lahan ke area-area di luar kawasan tersebut. Selain itu, jaringan jalan arteri menjadi penghubung pusat kota hingga luar kota, sehingga mempengaruhi peningkatan harga lahannya. Selanjutnya, melalui pemodelan harga lahan yang dilakukan dalam penelitian ini, diharapkan dapat membantu pembaca dalam melakukan estimasi harga lahan Kota Magelang melalui model harga lahan yang dilakukan dengan analisis regresi berganda.

Pendekatan dalam kegiatan analisis penelitian ini yaitu dengan metode kuantitatif dengan pengujian variabel-variabel pengaruh harga lahan di Kota Magelang. Analisis dilakukan untuk memodelkan harga lahan pasar dan harga lahan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, model regresi yang sesuai dengan wilayah studi yaitu Y1 (Harga Lahan Menurut NJOP) = $1,556 - (0,248 \cdot \text{Jarak terhadap pusat kota}) - (0,146 \cdot \text{Jarak terhadap jalan arteri}) + (0,258 \cdot \text{Penggunaan lahan}) + (0,725 \cdot \text{Jaringan air bersih}) + (0,248 \cdot \text{Lebar jalan})$ dan Y2 (Harga Lahan Pasar) = $0,544 - (0,179 \cdot \text{Jarak terhadap pusat kota}) - (0,168 \cdot \text{Jarak terhadap jalan arteri}) + (0,237 \cdot \text{Penggunaan lahan}) + (0,689 \cdot \text{Jaringan air bersih}) + (0,284 \cdot \text{Lebar jalan})$. Berdasarkan analisis statistik yang dilakukan, variabel jarak terhadap pusat kota, jarak terhadap jalan arteri, penggunaan lahan, jaringan air bersih dan lebar jalan berpengaruh terhadap harga lahan NJOP maupun harga lahan pasar. Selain itu, hasil analisis penelitian juga menunjukkan bahwa terjadi hubungan positif antara harga lahan NJOP dan harga lahan pasar.

Kata Kunci : Model, Harga lahan, Kota Magelang

Abstract: Land is not only a necessity to settle, but also a place for social interaction and running activities. Increasing the number of residents will increase the need of land that affect land price competition. It happens in Magelang City. The existence of the city center as the center of people's activities supported by infrastructure affects certain land uses that tend to have high economic value. Limitation of land and land price competition of city center affect the development of land up to areas outside the region. In addition, the arterial road network connecting the city center to other cities affects the increase of land prices. Furthermore, through modeling of land prices conducted in this study, this is expected to assist the reader in making estimates of land price in Magelang City through land pricing model performed by multiple regression analysis.

The approach in the analysis is analysis with quantitative methods to test the variables which influence the land price in the Magelang City. The analysis did to model the market price of land and land prices according NJOP (Land & Building Tax Imposition Base). Based on the analysis, the regression model according to the study area are Y1 (land prices according NJOP) = $1.556 - (0.248 \cdot \text{The distance to the city center}) - (0.146 \cdot \text{The distance to the arterial road}) + (0.258 \cdot \text{Land use}) + (0.725 \cdot \text{Water supply network}) + (0.248 \cdot \text{The width of road})$ and Y2 (market price of land) = $0.544 - (0.179 \cdot \text{The distance to the city center}) - (0.168 \cdot \text{The distance to the arterial road}) + (0.237 \cdot \text{land use}) + (0.689 \cdot \text{Water supply network}) + (0.284 \cdot \text{The width of the road})$. Based

on statistical analysis, the variable of distance to the city center, the distance to the arterial roads, land use, water supply network and road width affect on market price of land and land price according NJOP. In addition, result of the analysis also shows that there is a positive relationship between land price according NJOP and market price of land.

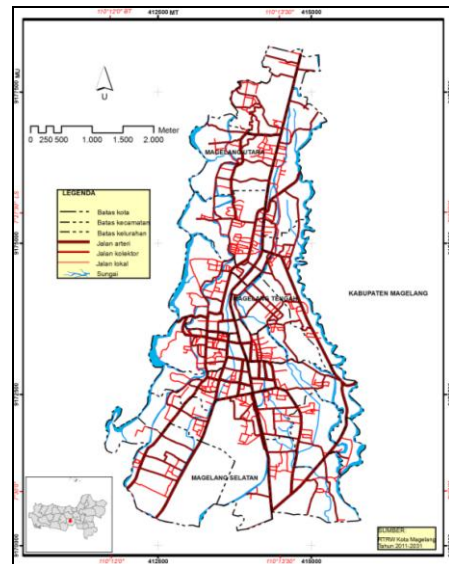
Keywords: Model, Land price, Magelang City

PENDAHULUAN

Lahan merupakan obyek di permukaan bumi yang penting, dimana segala aktivitas penduduk dilakukan di atas lahan, baik bertempat tinggal, berinteraksi sosial dan melakukan aktivitas pekerjaan. Lahan bersifat tetap dengan nilai ekonomis yang cenderung meningkat, khususnya di perkotaan, sehingga lahan tidak hanya sebagai obyek yang dimanfaatkan tetapi juga sebagai obyek yang diam untuk kepentingan investasi.

Perkembangan guna lahan dipengaruhi oleh pusat kota, dimana pusat kota merupakan pusat kegiatan. Penggunaan lahan yang kompleks di perkotaan mempengaruhi variasi harga lahan, dimana biasanya lahan dengan fungsi untuk komersial memiliki harga jual yang cenderung tinggi. Perkembangan guna lahan tersebut mempengaruhi kelengkapan faktor-faktor lain yang mendukung, seperti sarana dan prasarana jalan. Semakin kompleksnya komponen-komponen yang mempengaruhi nilai lahan, maka akan mempengaruhi variasi harga lahannya.

Kota Magelang merupakan jantung Kabupaten Magelang, dimana nilai lahan yang menjanjikan di Kota Magelang menjadikan kota tersebut berkembang. Berikut ini adalah peta wilayah studi:



GAMBAR 1. WILAYAH STUDI

Pentingnya nilai lahan menyebabkan kebutuhan lahan menjadi kewajiban pokok yang harus dipenuhi pemerintah setempat demi kesejahteraan masyarakat. Namun, meskipun fasilitas dan utilitas yang tersedia mendukung tingginya harga lahan di Kota Magelang, hal itu tidak tersedia secara merata di setiap daerah. Oleh karena itu hal ini dapat mempengaruhi harga lahan di Kota Magelang.

Nilai ekonomis lahan di perkotaan cenderung meningkat sehingga menyebabkan tingkat kepentingan terhadap lahan sebagai obyek tetap sekaligus barang modal investasi menjadi sangat penting bagi masyarakat. Nilai investasi yang melekat pada lahan menyebabkan masyarakat melakukan penafsiran harga lahan untuk menilai potensi strategis lahan di Kota Magelang. Oleh karena itu, dalam penelitian berjudul **"Model Harga Lahan di Kota Magelang"** ini dilakukan pemodelan harga lahan yang memudahkan pembaca dalam menilai dan melakukan estimasi harga lahan menggunakan variabel-variabel yang sesuai untuk Kota Magelang.

DATA DAN METODE PENELITIAN

Dalam perolehan data, informasi harga lahan pasar diperoleh melalui kuesioner, sehingga harga lahan pasar merupakan estimasi harga lahan dari narasumber (penduduk). Sedangkan harga lahan menurut NJOP diperoleh melalui Dinas DPKKD Kota Magelang (Dinas Pendapatan, Pengelolaan keuangan dan Ases Daerah Kota Magelang). Selain itu variabel-variabel penentu harga lahan diperoleh dari data sekunder dan data primer (kuesioner).

Penentuan sampel dilakukan untuk menyederhanakan identifikasi data-data pada wilayah penelitian. Teknik penarikan sampel yang dilakukan memungkinkan untuk mendapatkan jumlah sampel tertentu. Sarwono (2012:124) mengatakan bahwa untuk memperoleh angka signifikansi yang baik, diperlukan ukuran sampel yang besar. Pengukuran sampel dihitung dengan rumus = $\frac{n=N}{1+N(e)^2}$ (Sarwono, 2002: 24). Adapun n adalah ukuran sampel, N adalah jumlah penduduk dan e adalah tingkat presisi (0,1). Berdasarkan data Kota Magelang Dalam Angka Tahun 2015, jumlah penduduk di Kota Magelang tahun 2014 yaitu 118.805 jiwa. Apabila dalam satu rumah diasumsikan terdiri atas 4 orang, maka jumlah rumah diasumsikan sebanyak 29.702 rumah. Dengan rumus tersebut, maka diperoleh jumlah sampel sebanyak 100 sampel.

Variabel-variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini meliputi variabel jarak terhadap pusat kota, jarak terhadap jalan arteri, jarak terhadap jalan kolektor, jarak terhadap jalan lokal, penggunaan lahan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas bank, fasilitas hotel, jaringan air bersih, kerawanan bencana, aksesibilitas dan lebar jalan. Variabel-variabel tersebut merupakan variabel penentu harga lahan yang masih memerlukan pengujian lebih lanjut sehingga diperoleh variabel-variabel penentu harga lahan yang sesuai di Kota Magelang.

Kemampuan prediksi mempunyai resiko kesalahan tertentu, maka pembuatan model

regresi akan melewati berbagai tahapan sebelum dapat digunakan untuk prediksi (Santoso, 2002 : 147). Oleh karena itu, dalam analisis, dilakukan pengujian validitas dan realibilitas, uji asumsi klasik terhadap beberapa variabel yang diduga sesuai dengan wilayah studi serta analisis regresi linier berganda. Uji asumsi klasik dan regresi yang dilakukan meliputi uji asumsi normalitas, uji asumsi autokorelasi, uji asumsi multikolinearitas, uji asumsi heteoskedastisitas, uji koefisien korelasi (R) dan koefisien determinasi (R^2) dan uji simultan (uji F) serta uji koefisien parameter (uji T).

Analisis regresi yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis regresi berganda. Hasil regresi yang dihasilkan meliputi dua model regresi, yaitu harga lahan menurut NJOP dan harga lahan pasar. Seperti telah diketahui bahwa data NJOP diperoleh dari Dinas DPKKD Kota Magelang dan data harga lahan pasar diperoleh dari sedangkan Dalam analisis data, setiap variabel bebas penentu harga lahan dikategorikan tersendiri.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam melakukan analisis, nilai Y_1 (harga lahan NJOP) dan Y_2 (harga lahan pasar) dikategorikan ke dalam 5 kelas. Kelas harga lahan menurut NJOP meliputi kelas 1 (harga lahan \leq Rp 373.200,00), kelas 2 (harga lahan Rp 373.200,00 – Rp 720.400,00), kelas 3 (Rp 710.400,00 – Rp 1.047.600,00), kelas 4 (Rp 1.047.600,00 – Rp 1.384.800,00) dan kelas 5 ($>$ Rp 1.384.800,00). Sedangkan Y_2 (harga lahan pasar) dikelaskan menjadi kelas 1 (harga lahan \leq Rp 3.400.000,00), kelas 2 (harga lahan Rp 3.400.000,00 – Rp 6.550.000,00), kelas 3 (Rp 6.550.000,00 – Rp 9.700.000,00), kelas 4 (Rp 9.700.000,00 – Rp 12.850.000,00) dan kelas 5 ($>$ Rp 12.850.000,00).

Brimicombe (2003: 52) menyatakan bahwa model dapat dinyatakan dalam beberapa tipe seperti garis regresi yang menunjukkan prediksi variabel yang dimodelkan, hubungan dan proses yang kompleks, visualisasi data dan informasi dalam bentuk peta dan persamaan matematika yang menggambarkan proses transportasi yang

kompleks dan proses transportasi yang disusun sebagai program komputer tersendiri. Pemodelan dalam penelitian ini dinyatakan dalam bentuk persamaan matematis yang menggambarkan prediksi variabel-variabel penentu harga lahannya (variabel independen) dengan variabel harga lahan (variabel dependen). Selain itu tampilan 3 dimensi harga lahan Kota Magelang juga dibuat untuk menunjukkan gambaran spasial harga lahan di Kota Magelang, baik harga lahan menurut NJOP yang diperoleh dari Dinas DPKKD Kota Magelang maupun harga lahan

pasar yang diperoleh dari hasil kuesioner penduduk Kota Magelang.

Model akhir harga lahan Kota Magelang diperoleh melalui proses regresi linier berganda variabel-variabel yang diujikan, yaitu variabel dependen (variabel harga lahan) dan variabel-variabel independen (penentu harga lahan). Hasil analisis regresi untuk model dengan variabel dependen Y1 (harga lahan menurut NJOP):

Tabel 1.
Hasil Pengujian Nilai Koefisien Persamaan Regresi
(Dependent Variable Y1: Harga Lahan NJOP)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	1.556	.325		4.782	.000
x1	-.248	.075	-.252	-3.319	.001
x2	-.146	.073	-.155	-2.010	.047
x5	.258	.073	.311	3.528	.001
x11	.725	.223	.253	3.259	.002
x14	.248	.104	.174	2.390	.019

a. Dependent Variable: Y1

Keterangan:

- X1 : variabel jarak terhadap pusat kota
- X2 : variabel jarak terhadap jalan arteri
- X5 : variabel penggunaan lahan
- X11 : variabel jaringan air bersih
- X14 : variabel lebar jalan

Berdasarkan hasil pengujian regresi tersebut maka dapat dikatakan bahwa model Y1 (Harga lahan menurut NJOP) = 1,556 – 0,248 X₁ – 0,146 X₂ + 0,258 X₅ + 0,725 X₁₁ + 0,284 X₁₄. Dengan kata lain Y1 (harga lahan menurut NJOP) = 1,556 - (0,248 . Jarak terhadap pusat kota) – (0,146 . Jarak terhadap

jalan arteri) + (0,258 . Penggunaan lahan) + (0,725 . Jaringan air bersih) + (0,248 . Lebar jalan). Sedangkan hasil pengujian regresi berganda untuk model Y2 (harga lahan pasar dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2.
Tabel Hasil Pengujian Nilai Koefisien Persamaan Regresi
(Dependent Variable Y2: Harga Lahan Pasar)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	1.544	.369		4.181	.000
x1	-.179	.085	-.180	-2.112	.037
x2	-.168	.083	-.176	-2.038	.044
x5	.237	.083	.283	2.855	.005
x11	.689	.253	.238	2.729	.008
x14	.284	.118	.197	2.411	.018

Keterangan:

X1 : variabel jarak terhadap pusat kota

X2 : variabel jarak terhadap jalan arteri

X5 : variabel penggunaan lahan

X11 : variabel jaringan air bersih

X14 : variabel lebar jalan

Hasil di atas merupakan nilai Y2 (harga lahan pasar) = $1,544 - 0,179 X_1 - 0,168 X_2 + 0,237 X_5 + 0,689 X_{11} + 0,284 X_{14}$. Dengan kata lain Y2 (harga lahan pasar) = $0,544 - (0,179 \cdot \text{Jarak terhadap pusat kota}) - (0,168 \cdot \text{Jarak terhadap jalan arteri}) + (0,237 \cdot \text{Penggunaan lahan}) + (0,689 \cdot \text{Jaringan air bersih}) + (0,284 \cdot \text{Lebar jalan})$.

Pengujian harga lahan pasar memerlukan validasi harga lahan pasar. Validasi harga lahan dilakukan dengan mengambil tiga sampel harga lahan pasar yang diperoleh dari situs olx.com. Berikut ini adalah tabel validasi harga lahan pasarnya:

Tabel 3.
Validasi Model Harga Lahan Pasar

Titik ke	Lokasi	Harga Lahan Pasar Menurut olx.com	Harga Lahan Pasar	Presentase Ketidaksesuaian Harga Lahan Pasar	Keterangan
1	Jalan Tentara Pelajar masuk gang	1500000	2000000	33%	- Terdapat ketidaksesuaian 33% antara data dari olx.com dengan harga lahan hasil kuesioner
2	Jalan Sultan Agung	3000000	3000000	0	Harga lahan (lahan kosong) sesuai
3	Kedungsari	600000	600000	0	Harga lahan persawahan ini sesuai

Sumber: Hasil analisis, 2015

Berdasarkan hasil pengujian validasi model menurut data dari olx.com terhadap harga lahan pasar hasil kuesioner di atas,

menunjukkan bahwa sebagian titik validasi telah sesuai, namun terdapat juga yang kurang sesuai. Pada titik 1, lokasi titik berada

di gang yang berdekatan dengan Jalan Tentara Pelajar (merupakan jalan arteri), dimana nilai strategis sekitar jalan tersebut apabila dilihat dari kedekatan dan akses yang mudah ke pusat kota serta kedekatan dengan kawasan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di sekitarnya mempengaruhi persaingan harga lahan yang tinggi. Pada titik sampel validasi model tersebut, terdapat perbedaan 33% antara harga lahan pasar dengan harga lahan referensi dari situs olx.com. Berbeda halnya dengan sampel titik 2 yang berada pada jalan

Sultan Agung. Titik strategis yang berada di jalan arteri sekunder ini nilai validasi yang telah sesuai. Validasi titik ke-3 juga telah sesuai, dimana guna lahannya merupakan

lahan persawahan yang letaknya di sekitar pertengahan kampung. Berdasarkan ketiga titik sampel validasi yang diperoleh, dapat dikatakan bahwa titik pada jalur jalan arteri cenderung sesuai, namun pada titik-titik di dalam kawasan permukiman ada yang sesuai dan ada yang tidak.

Variabel-variabel bebas dan variabel dependennya memiliki hubungan, baik hubungan yang lemah maupun hubungan yang kuat. Hubungan antara variabel-variabel independen dengan variabel dependen Y1 (harga lahan menurut NJOP) dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.
Korelasi Variabel-variabel Bebas Terhadap Variabel Dependennya
(Dependent Variable Y1: Harga Lahan Menurut NJOP)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations		
	B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part
(Constant)	1.556	.325		4.782	.000			
x1	-.248	.075	-.252	-3.319	.001	-.531	-.324	-.194
x2	-.146	.073	-.155	-2.010	.047	-.523	-.203	-.117
x5	.258	.073	.311	3.528	.001	.679	.342	.206
x11	.725	.223	.253	3.259	.002	.621	.319	.190
x14	.248	.104	.174	2.390	.019	.554	.239	.139

a. Dependent Variable: Y1

Keterangan:

X1 : variabel jarak terhadap pusat kota

X2 : variabel jarak terhadap jalan arteri

X5 : variabel penggunaan lahan

X11 : variabel jaringan air bersih

X14 : variabel lebar jalan

Pada analisis regresi untuk model 1 dengan *dependent variable* harga lahan menurut NJOP, variabel jaringan air bersih memiliki hubungan yang paling kuat terhadap Y1 (harga lahan menurut NJOP), yaitu 45%. Nilai presentase tersebut diperoleh dari nilai Beta (0,725) x nilai zero-order (0,621) = 0,450 atau 45,0%. Sedangkan variabel-variabel yang lain memiliki hubungan yang lemah dengan harga lahan menurut NJOPnya.

Pengujian korelasi antara variabel independen dengan variabel dependen ini juga dilakukan dengan model ke-2 (harga lahan pasar). Hubungan antara variabel-variabel independen dengan variabel dependen Y2 (harga lahan pasar) dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 5.
Korelasi Variabel-Variabel bebas Terhadap Variabel Dependennya
(Dependent Variable Y2: Harga Lahan Pasar)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Correlations		
	B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part
(Constant)	1.544	.369		4.181	.000			
1								
x1	-.179	.085	-.180	-2.112	.037	-.468	-.213	-.138
x2	-.168	.083	-.176	-2.038	.044	-.492	-.206	-.133
x5	.237	.083	.283	2.855	.005	.643	.282	.187
x11	.689	.253	.238	2.729	.008	.583	.271	.179
x14	.284	.118	.197	2.411	.018	.542	.241	.158

a. Dependent Variable: Y2

Keterangan:

X1 : variabel jarak terhadap pusat kota

X2 : variabel jarak terhadap jalan arteri

X5 : variabel penggunaan lahan

X11 : variabel jaringan air bersih

X14 : variabel lebar jalan

Berdasarkan analisis di atas, variabel jaringan air bersih memiliki korelasi paling kuat terhadap variabel dependennya. Variabel ini memiliki hubungan 40,2% yang diperoleh dari nilai Beta (0,689) x nilai zero-order (0,583) = 0,402 atau 40,2%. Sedangkan variabel-variabel yang lainnya memiliki hubungan yang lemah terhadap harga lahan pasarnya.

Sedangkan variabel-variabel yang lainnya memiliki hubungan yang lemah terhadap harga lahan pasarnya. Selain itu juga dilakukan pengujian hubungan antara variabel dependen harga lahan NJOP dengan harga lahan pasarnya. Berikut ini adalah tabel hubungan antara harga lahan NJOP dengan harga lahan pasarnya:

Tabel 6.
Korelasi Harga Lahan NJOP dengan Harga Lahan Pasar

		Y1	Y2
Y1	Pearson Correlation	1	.898**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	100	100
Y2	Pearson Correlation	.898**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	100	100

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Keterangan:

Y1 : variabel harga lahan NJOP

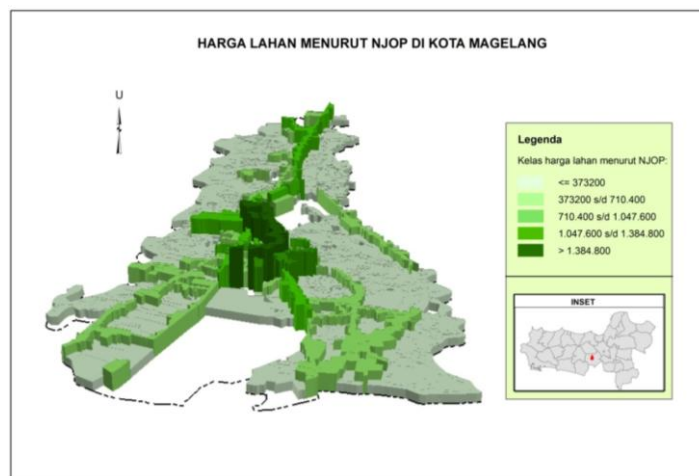
Y2 : variabel harga lahan pasar

hasil analisis tersebut, Y1 yang merupakan fungsi harga lahan menurut NJOP memiliki nilai korelasi yang kuat dengan Y2 yang merupakan fungsi harga lahan pasar dengan nilai Pearson Correlation 0,898. Nilai Pearson Correlation yang lebih dari nol menyatakan bahwa antara harga lahan NJOP dengan harga lahan pasar di Kota Magelang terdapat hubungan.

Berdasarkan informasi dari hasil pengujian di atas, maka dapat dikatakan bahwa semakin tinggi harga lahan menurut

NJOP (Y1), maka harga lahan pasarnya (Y2) juga cenderung tinggi.

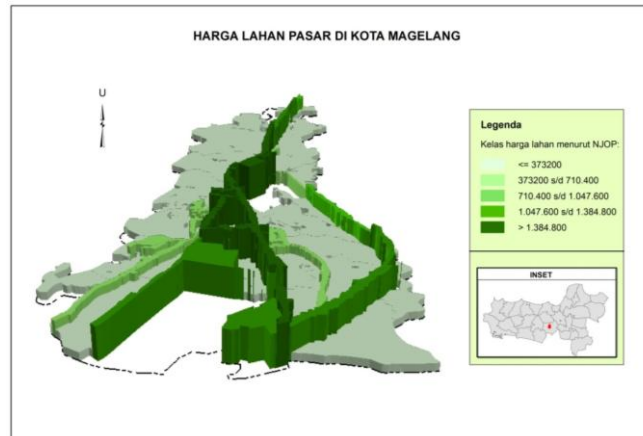
Secara spasial, presentasi harga lahan NJOP dan harga lahan pasar dinyatakan dalam model 3 dimensi. Dengan tampilan 3 dimensi dapat diketahui distribusi harga lahan NJOP dan harga lahan pasar di Kota Magelang. Adapun tampilan 3 dimensi harga lahan NJOP dapat dilihat sebagai berikut:



GAMBAR 2.
Tampilan Spasial Harga Lahan NJOP Secara
3 Dimensi di Kota Magelang

Secara spasial, peran pusat kota cenderung menunjukkan harga lahan tinggi. Sujarto (1986: 3) juga menyatakan bahwa harga lahan akan ditentukan oleh nilai lahannya dan harga lahan tersebut mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan. Hasil penelitian ini juga menunjukkan kesesuaian dengan teori Von Thunen. Salah satu poin dalam teori ini menyatakan bahwa semakin dekat jarak lokasi tempat tanah tersebut ke daerah pusat kegiatan/CBD (*Central Business District*), semakin mahal harganya (Hermit, 2009 :103). Demikian juga jaringan jalan arteri memberi nilai positif bagi peningkatan harga lahan NJOP, sehingga harga lahan pada sekitar jaringan jalan arteri cenderung tinggi. Hal ini menunjukkan kesesu-

suaian teori B. J. Berry, dimana teori ini menyatakan pola harga lahan memiliki kecenderungan semakin kuat mengarah pada pusat kota, namun jaringan ring road dan radial road akan mempengaruhi pola yang ada, dimana kecenderungan yang meningkatnya harga lahan di sekitar jaringan ring road dan radial road tersebut (Yunus, 2009 : 72). Kecendrungan harga lahan yang tinggi juga berada pada lokasi-lokasi dengan penggunaan lahan perdagangan dan jasa dan ketersediaan air bersih yang baik serta berada pada lahan dengan jalan lebar, seperti di pertengahan perkampungan. Tampilan 3 dimensi harga lahan pasar yaitu:



GAMBAR 3.
Tampilan Spasial Harga Lahan Pasar Secara 3
Dimensi di Kota Magelang

Tampilan 3 dimensi harga lahan pasar menunjukkan kemiripan distribusi harga lahan pasar dan harga lahan NJOP di Kota Magelang yang cenderung tinggi di sekitar pusat kota dan cenderung mengikuti jaringan jalan, khususnya jalan arteri. Akan tetapi, terdapat perbedaan dalam sebaran harga lahan berdasarkan pengelasannya, dimana harga lahan pasar cenderung memiliki harga lahan yang tinggi. Dalam hal ini terjadi persaingan harga lahan pasar di Kota Magelang.

Berdasarkan analisis spasial di atas, harga lahan dengan kelas tertinggi cenderung memusat di sekitar pusat kota. Guna lahan terbangun yang kompleks di pusat kota mempengaruhi tingginya harga lahan di kawasan tersebut.

Kota dapat berfungsi sebagai tempat pelayanan, pemasaran, kegiatan industri, peribadatan, pendidikan dan sebagainya (Jayadinata, 1999: 128). Keragaman guna lahan yang terjadi di perkotaan, khususnya Kota Magelang menyebabkan keterbatasan lahan, khususnya di sekitar kawasan strategis seperti pusat kota. Akibatnya perkembangan lahan cenderung ke arah perbatasan kota sehingga persaingan harga lahan tidak hanya berada di pusat kota. Hal ini seperti analisis perkotaan Roy Kelly yang dinyatakan dalam buku Nasucha (1995: 32) bahwa bila terjadi peningkatan permintaan lahan, maka nilai lahan juga akan semakin tinggi.

Harga lahan di sekitar jalan membentuk pola lurus yang cenderung mengikuti jaringan jalan Kota Magelang dengan harga yang tinggi pada sekitar jalan arteri. Peran jaringan jalan sangat penting untuk pencapaian tujuan. Kamaluddin (2003: 25) mengatakan bahwa banyak lahan pertanian yang tidak menguntungkan (*unprofitable*) dan tidak layak (*unfeasible*) untuk ditanam bagi usaha pertanian karena hasilnya tidak dapat dijual ke pasar akibat lokasinya jauh dan ongkos transportnya mahal.

Pencapaian lokasi berkaitan dengan ketersediaan prasarana transportasi, namun faktor aksesibilitas juga mempengaruhi kemudahan seseorang dalam mencapai tujuan. Bahkan Tarigan dalam Raga (2009) mengatakan bahwa aksesibilitas merupakan faktor yang dapat menentukan suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak. Dalam penelitian ini, lokasi di perbatasan kota cenderung jauh dengan pusat kota dan sulit mendapatkan akses transportasi, sehingga faktor aksesibilitas dapat mengurangi aktivitas di pusat kota. Hal ini juga menyebabkan nilai strategis lahan tidak berkembang dan harga lahan yang rendah. Selain itu, pengaruh lebar jalan terhadap harga lahan di Kota Magelang juga sangat terlihat. Jalan yang lebar memudahkan akses kendaraan roda empat menuju titik-titik tertentu dengan guna lahan permukiman atau tempat bermukim, sehingga

kendaraan tidak perlu diparkir di tempat umum. Lebar jalan sempit biasanya terdapat di tengah perkampungan, dimana pada tampilan spasial di atas terlihat bahwa pada pertengahan daerah perkampungan harga lahannya rendah.

Pada bagian pinggiran kota, penggunaan lahannya cenderung berupa sawah dan seringkali tidak memiliki jaringan air bersih. Hal ini terlihat pada tampilan spasial harga lahan pasar di atas bahwa harga lahannya rendah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, maka didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan model harga lahan dari hasil analisis regresi harga lahan Kota Magelang, didapatkan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kota Magelang, yaitu variabel jarak terhadap pusat kota, jarak terhadap jalan arteri, penggunaan lahan, jaringan air bersih dan lebar jalan.
2. Variabel independen untuk model dengan variabel dependent harga lahan menurut NJOP dan harga lahan pasar yang memiliki hubungan paling kuat terhadap harga lahan NJOP adalah variabel jaringan air bersih, dimana nilai korelasinya 0,45% dan 0,42%.
3. Nilai korelasi harga lahan NJOP dan harga lahan pasar adalah 0,898, dimana keduanya memiliki hubungan yang kuat dan positif. Dengan demikian, semakin tinggi harga lahan NJOP, maka harga lahan pasar juga cenderung tinggi.
4. Pola harga lahan NJOP dan harga lahan pasar kuat di daerah pusat kota dan cenderung mengikuti jaringan jalan, khususnya jalan arteri.
5. *Sampling* validasi harga lahan pasar menunjukkan bahwa harga lahan di pinggir jalan arteri cenderung sesuai, sedangkan harga lahan di dalam kawasan permukiman ada yang sesuai dan ada yang tidak dikarenakan harga lahan di

dalam kawasan permukiman cenderung lebih beragam.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS. 2015. Daerah Dalam Angka Kota Magelang Tahun 2015. Kantor Statistik Kota Magelang
- Brimicombe, Allan. 2013. *GIS, Environment Modelling and Engineering*. USA: The Cromwell Press
- Hermit, Herman. 2009. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB
- Nasucha, Chaizi. 1995. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta: Megapoin
- Kamaluddin, Rustian. 2003. *Ekonomi Transportasi: Karakteristik, Teori dan Kebijakan*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Raga, Paulus. 2009. "Aksesibilitas Transportasi Jalan Pelabuhan Dede Tolitoli Sulawesi Tengah." *Jurnal*, Nomor 3, hal. 315 -316
- Santoso, Singgih. 2002. *Statistik Parametrik – Konsep dan Aplikasi dengan SPSS*. Jakarta: PT. Elex media Komputindo
- Sarwono, Jonathan. 2002. *Metode Riset Skripsi – Pendekatan Kuantitatif Menggunakan Prosedur SPSS*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo
- Sujarto, Djoko. 1991. "Konsolidasi dan Bank Lahan." *Jurnal Kota*, Nomor 4, Tahun 11, Juni-Jul;I, hal. 32
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Olx.co.id/magelang-kota/q-tanah. Diakses 2 September 2015